

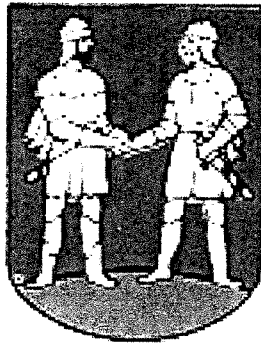
Stadt Bünde

Bereich 7 -Stadtplanung-
Sachgebiet 7.1 -Planung-
Az.: 7.1/61-622-25-8

**Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch**

**Bebauungsplan Nr. 8 Gemarkung Hüffen
"Pestalozzistraße"**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	3
4. Verfahrensablauf	4
5. Regelungen zur Bebauung	4
6. Verkehrserschließung	4
7. Ver- und Entsorgung	5
8. Immissionsschutz	5
9. Bodenschutz	5
10. Denkmalschutz	5
11. Weitere Umweltbelange	6
12. Kosten	6

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides, auf dem Grundstück Gemarkung Hüffen Flur 1 Flurstück 868 eine rückwärtige Bebauung zuzulassen. Eine Hinterlandbebauung ist zurzeit nicht vorhanden. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Ziel und Zweck der Planung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Bünde, vorhandene Wohngebiete mit größeren innen liegenden Freiflächen neu zu ordnen und mit Wohnbebauung zu verdichten. Durch die Auffüllung vorhandener Wohnbereiche wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Außenbereich geschont.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches nach eingehender Abwägung der betroffenen Belange.

2. Übergeordnete Planungen,

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,

Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist für diesen Bereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. In den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden.

Das Gebiet liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen.

Andere Fachplanungen sind nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 (Gemarkung Hüffen) "Pestalozzistraße" ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bünde Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird im Norden von der Pestalozzistraße, im Osten von den Wohngrundstücken am Hüffer Weg und im Süden von der Goerdelerstraße begrenzt. Im Westen schließt sich der Wohnbereich "Sievekingstraße" an. Das Gebiet selbst liegt am Rande aber innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB).

Die überplanten Grundstücksflächen werden gegenwärtig als Pferdekoppel (Flurstück 840) und als strukturarme Hausgärten (Flurstücke 841, 868) genutzt. Hinsichtlich des Gehölzbestandes auf den vorhandenen Wohngrundstücken wird auf die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde verwiesen.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Gemeinde kann in einem Gebiet nach § 34 BauGB das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB 2004 anwenden. Voraussetzung ist, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Des Weiteren dürfen keine Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der wesentlichen Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan erfüllt diese Kriterien. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt.

Durch die Planung wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Schutzgüter vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen abgesehen.

4. Verfahrensablauf

Dem Planungsausschuss der Stadt Bünde wurde in der Sitzung am 24. Juni 2004 mitgeteilt, dass die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB stattfinden soll. Dies geschah im August/September 2004. Aus dem Kreis der beteiligten Bürger äußerten sich zwei der insgesamt drei begünstigten Eigentümer gegen eine Hinterlandbebauung. Sie haben z. Z. selbst kein Interesse an einer Bebauung und befürchten aufgrund der geringen Abstände eine Minderung der Wohnqualität, zumal auch Teile des Bewuchses entfernt werden müssten. Von den weiteren beteiligten Eigentümern östlich und westlich des Gebietes gingen keine negativen Stellungnahmen ein, hier wurde Einvernehmen zugrunde gelegt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung im November 2004 zur Beratung vorgelegt. Die Entscheidung wurde zurückgestellt. In der Sitzung am 12. Mai 2005 entschied sich der Planungsausschuss, nach vorangegangener intensiver Beratung, für eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Aus der Sicht der Stadt Bünde wird durch die Auffüllung vorhandener Wohngebiete dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die freie Landschaft wird geschont. An dem Ziel, vorhandene Wohngebiete behutsam zu verdichten, wird festgehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen der benachbarten und der Eigentümer im Gebiet entstehen nicht.

Die Beteiligungen nach §13 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB -in Form der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB)- wurden in der Zeit vom 15. November 2005 bis einschließlich 16. Dezember 2005 durchgeführt. Anregungen liegen nicht vor. Der Satzungsbeschluss ist zu fassen

5. Regelungen zur Bebauung

- Angepasst an die vorhandene Siedlungsstruktur wird für die Randbebauung an der Pestalozzi- und der Goerdelerstraße allgemeines Wohngebiet (WA) und für die Hinterlandbebauung reines Wohngebiet (WR) in ein- bis zweigeschossiger, Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund des möglichen Störfaktors in den jeweiligen Baugebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Des weiteren soll für die Hinterlandbebauung (WR) die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Einzelgebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt werden.
- Die Bauflächen für die rückwärtige Bebauung sind angepasst an die kleinteilige bereits bestehende Wohnbebauung.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Vermeidung erhöhten Verkehrsaufkommens im beplanten Hintergelände.

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden für das "reine Wohngebiet -WR- " örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 4 BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an den vorhandenen Gestaltungselementen der Nachbarbebauung orientieren.

Es handelt sich im Wesentlichen um Vorschriften für die Dachgestaltung, Gebäudehöhe und die Ausführung des zweiten Vollgeschosses. Das Ziel dieser Vorschriften ist, dass sich die geplante Hinterlandbebauung harmonisch in das umliegende Siedlungsbild einfügt.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die anliegenden Straßen erschlossen. Die inneren Grundstücksflächen sind über privat anzulegende Zuwegungen/Zufahrten zu erreichen. Sie sind zum Zeitpunkt der Neubebauung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Anlieger über Baulast abzusichern.

Die Breite der notwendigen privaten Zufahrten wird auf 3,0 m bei einem Baugrundstück und ab zwei Baugrundstücken auf 4,0 m festgesetzt.

Die Ausbauqualität der umliegenden Straßen ist für den zu erwartenden Verkehr geeignet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Anzahl herzustellen.

Haltestellen der Stadtbuslinie befinden sich in direkter Nähe an der Pestalozzi- und der Goerdelerstraße (Fahrtakt 60 Minuten).

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen der beteiligten Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung ist durch die vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanäle und Grabenverrohrungen in der Pestalozzi- und Goerdelerstraße sichergestellt.

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von dieser Verpflichtung ist gem. § 51a (4) LWG Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft auf die zukünftige Bebauung zu, die an das vorhandene Netz anschließen wird.

Da die Neueinleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz grundsätzlich möglichst gering gehalten werden soll, ist auf den betreffenden Grundstücken eine wirksame Rückhaltung zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung (§ 51a Abs. 2 Landeswassergesetz NRW) wird in den Bebauungsplan übernommen.

8. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet. Unzumutbare Lärm- oder Geruchsmissionen bestehen nicht und werden durch die Planung auch zukünftig nicht verursacht.

9. Bodenschutz

Die Belange des **Bodenschutzes** (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LbodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringst mögliche Maß zu beschränken.

Bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs oder bei der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitelräumdienst zu verständigen.

10. Denkmalschutz

Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) werden die in den §§ 15 und 16 **Denkmalschutzgesetz** (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen beachtet.

11. Weitere Umweltbelange

Die **Umweltprüfung** kommt nicht zur Anwendung (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die **Tier- und Pflanzenwelt, Klima und Luft** erfahren durch die Planung keine negative Veränderung. Der Baumbestand unterliegt den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bünde. Mit der Verpflichtung neben einem Einzelbaum mind. 15% der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wird die innere Durchgrünung des Gebietes sichergestellt. Hierdurch bleibt ein angemessener Lebensraum für Tiere und Pflanzen bewahrt und Klima/Luft positiv beeinflusst.

Negative Auswirkungen auf die Belange **der Landschaft** werden durch die Planung nicht verursacht. Das Plangebiet ist bis auf Teilflächen im Hinterland bebaut bzw. gemäß § 34 BauGB bebaubar und ist nicht Bestandteil der freien Landschaft.

Zu den Belangen des **Wassers** sind unter Pkt. 7 der Begründung Aussagen enthalten.

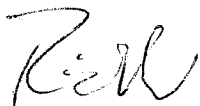
Aufgrund der bisherigen Bodennutzungen ist die **biologische Vielfalt** bereits im Bestand als gering anzusehen und wird nur unerheblich beeinträchtigt.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Bünde, den 1. Februar 2006

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage



(Pichler)